

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI DELL'ART. 11 LEGGE 241/90 PER LA
REALIZZAZIONE DI UN CAMPO POLIVALENTE UNITAMENTE ALLA RI-DEFINIZIONE
URBANISTICA E FUNZIONALE DELLE AREE DI PROPRIETÀ DELLA DITTA SMARGIASSI
COSTRUZIONI SRL DI FABRIANO



RELAZIONE

Progettisti

Arch. Roberto Evangelisti
Ing. Paola Bartolini

Collaboratori

Geom. Cinzia Chiavetti

Il Dirigente del Settore Assetto e Tutela del Territorio

Arch. Roberto Evangelisti





PROCEDURA	MOD.	REV.	DATA
P40 AT	01	01	19.10.2012
RELAZIONE			

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente





PROCEDURA	MOD.	REV.	DATA
P40 AT	01	01	19.10.2012
RELAZIONE			

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

INDICE

1 - PREMESSE

2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- 2.1 - Inquadramento dell'intervento
- 2.2 - Natura Geo-Morfologica dell'insediamento

3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

4 - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

5 - CONTENUTI DELLA VARIANTE

- 5.1 - Obiettivi
- 5.2 - Descrizione
- 5.3 - Dimensionamento

6 - NORMATIVA

7 - VERIFICA CON I PIANI SOVRAORDINATI

8 - VERIFICA ACUSTICA



CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

1 - PREMESSE

In data 17 novembre 2014 la Ditta Smargiassi Costruzioni srl di Fabriano, ha fatto pervenire al Comune di Fabriano la proposta di un *Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990*. L'accordo interessa l'area di proprietà distinta al catasto terreni di Fabriano al foglio 135 particelle 35, 625/p, 881/p, 844/p, 30/p, 625/p, 997 e 993, posta lungo Via R. Sassi su cui intende realizzare, a favore del Comune, un campo polivalente e trasferirne l'attuale capacità edificatoria del PRG vigente (di tipo residenziale soggetta a lottizzazione), in un'altra, sempre di sua proprietà, e distinta al catasto terreni di Fabriano al foglio 135 particelle 997 e 993 posta in Via Martiri di Kindù attualmente destinata dal PRG come zona verde per il gioco e lo sport.

La proposta di accordo prevede:

1. lo spostamento della capacità edificatoria tra aree di proprietà della Ditta Smargiassi Costruzioni srl, mediante variante al PRG, al fine della realizzazione di un complesso edilizio (piano urbanistico di dettaglio), e in particolare:
 - a) la modifica della destinazione urbanistica dell'area edificabile distinta catasto al Foglio 135 con i mappali nn. 35, 625/p, 881/p, 844/p e 30/p, di tipo C3 – Zone Residenziali semintensive in zona a destinazione F2GS Gioco e Sport (AREA 1)
 - b) la modifica della destinazione urbanistica dell'area distinta catasto al Foglio 135 mappali 997 e 993 attualmente di tipo F2GS Gioco e Sport in ZTO residenziale estensiva C4 (AREA 2)
 - c) la riduzione della capacità edificatoria della area oggetto di intervento con la previsione di una zona di tipo C4 al posto di una zona di tipo C3 (AREA 2)
2. la cessione gratuita dell'area classificata attualmente di tipo C3 (AREA1) di proprietà della Ditta Smargiassi srl, da trasformare in zona F2GS al Comune di Fabriano e la costruzione, su detta area, di un campo polivalente oltre che alla manutenzione ordinaria e straordinaria del campo e dell'area verde contigua per 10 anni

L'AREA 1, oggetto di modifica della destinazione urbanistica) è stata già oggetto di piano di lottizzazione "Le Ginestre" approvata con D.C.C. n. 141 del 16/09/2008 ricadente in parte su area di proprietà privata e in parte su area di proprietà comunale, secondo gli elaborati predisposti dall'Arch. Simone Smargiassi così come adottati dal consiglio comunali n. 63/2007 che dovrà dunque necessariamente essere revocata.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 21/04/2015 è stata approvata, con emendamenti, la proposta della Ditta Smargiassi della Accordo Procedimentale redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e smi, successivamente quest'ultimo è stato sottoscritto in data 18/05/2015.

La presente proposta di variante, in attuazione dell'accordo sottoscritto, prevede dunque la modifica delle destinazioni urbanistiche delle due aree interessate, AREA 1 e 2, e l'inserimento di una nuovo articolo nelle NTA del PRG che recepisce quanto indicato nell'accordo.

CITTÀ di FABRIANO

Settore Assetto del Territorio

Servizio Urbanistica e Ambiente

2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1 – Inquadramento dell'intervento

Le aree oggetto dell'accordo sottoscritto in data 18/05/2015 e quindi della presente variante sono localizzate nel centro abitato del capoluogo lungo via R. Sassi e lungo via Martiri di Kindù.

La proposta prevede lo spostamento della capacità edificatoria prevista dal PRG vigente, in zona già densamente edificata, dove attualmente insistono il fabbricato dell'IACP e la struttura provvisoria della Chiesa di San Nicolò e relativa canonica ad una zona che per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo del contesto già edificato.

In particolare:

La zona oggetto di spostamento della capacità edificatoria classificata nel vigente PRG come ZTO C3 (Zona residenziale semiestensiva normata dall'art. 16.1 delle NTA) e distinta al catasto terreni al Fg. 135 mapp. 1035, 881/p, 844/p, 30/p, 625/p, di proprietà della Ditta Smargiassi Costruzioni, ha una estensione pari a mq. 5.066,50 ed è localizzata lungo via Sassi.



Fig. 1 – Inquadramento generale – Area lungo via Sassi di proprietà di Smargiassi Costruzioni .- AREA 1

Tale zona era stata già oggetto di piano di lottizzazione "*Le Ginestre*", ricadente in parte su area di proprietà privata e in parte su area di proprietà comunale (per un'area complessiva di mq. 10.705,00) approvata con D.C.C. n. 141 del 16/09/2008, secondo gli elaborati predisposti dall'Arch. Simone Smargiassi così come adottati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 63/2007, che dunque dovrà essere contestualmente revocata.

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente



Fig. 2 – layout lottizzazione Le Ginestre

La proposta prevede di dislocare diversamente e contestualmente ridurre la capacità edificatoria della sopra citata lottizzazione, su un terreno situato lungo via Martiri di Kindù e individuato al catasto terreni al foglio n. 135 mapp. 993 e 997, classificato nel vigente PRG come ZTO F2GS.

CITTÀ di FABRIANO
 Settore Assetto del Territorio
 Servizio Urbanistica e Ambiente

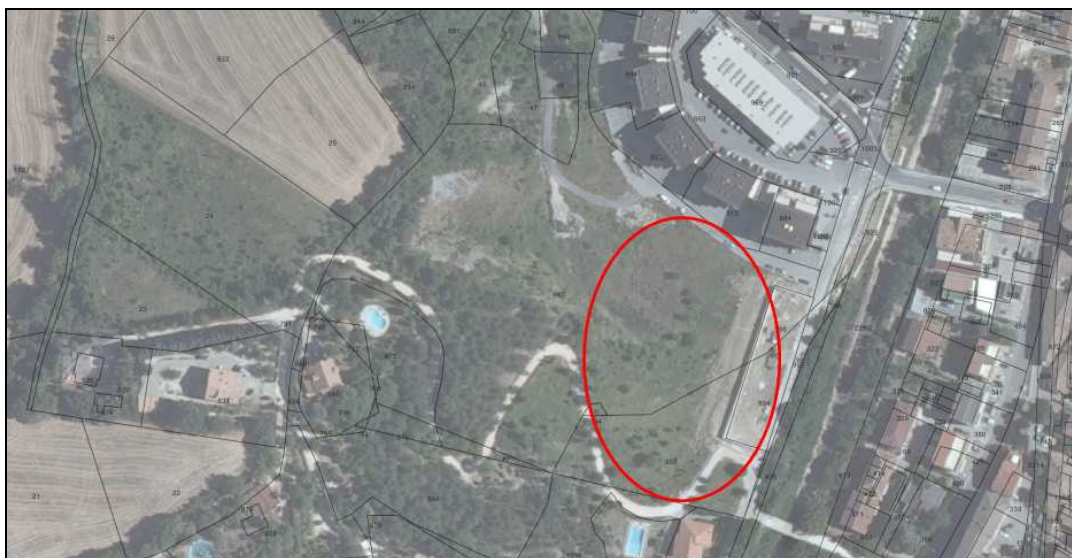


Fig. 3 – Inquadramento generale – Area lungo via Martiri di Kindù – AREA 2

In sostanza si prevede:

- la trasformazione dell'area oggetto del piano di lottizzazione "le Ginestre", oggi di tipo residenziale semiestensiva C3 in area F2GS destinata a Verde Gioco e Sport;
- la modifica della destinazione urbanistica dell'area attualmente di tipo F2GS Gioco e Sport in ZTO residenziale semiestensiva
- la riduzione della capacità edificatoria della area oggetto di intervento con la previsione di una zona di tipo C4 al posto di una zona di tipo C3

CITTÀ di FABRIANO

Settore Assetto del Territorio

Servizio Urbanistica e Ambiente

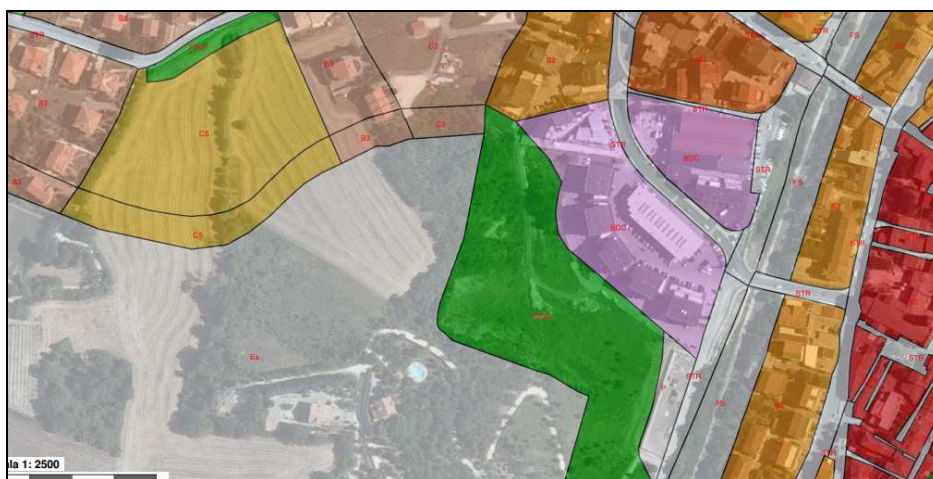


Fig. 4 – Inquadramento generale – PRG vigente

2.2 - Natura geologica geomorfologica dell'area

Le due aree di interesse, sono ubicate nella zona periferica Ovest dell'abitato di Fabriano:

- l'area – AREA 1 - oggi classificata come ZTO C3 - AREA 1 - ed oggetto del Piano di Lottizzazione “Le Ginestre”, è a Nord dell'area sopra indicata e ad essa si accede da Via R.Sassi.
- l'area – AREA 2 - oggi classificata come ZTO F2GS ed oggetto di trasformazione in area di tipo residenziale estensiva di tipo C4 da attuare tramite Piano Attuativo a monte della trincea della linea Ferroviaria Falconara-Roma e del parcheggio pubblico, realizzato recentemente lungo Via Lamarmora, che collega Via Martiri della Libertà con Via Martiri di Kindù;

Entrambe le aree ricadono agli estremi lembi orientali crinale collinare di Civita per molti anni (fino agli anni 60) oggetto di estrazione di materiale argilloso con presenza di una fornace per laterizi.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Fabriano, ambedue le aree sono classificate come Versanti potenzialmente instabili e quindi soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 39.2 delle NTA:

Per tutte le aree zonizzate e coincidenti con i versanti interessati sia da lenti movimenti che da quelli più profondi uiescenti valgono le prescrizioni dettate nel precedente punto “A” con particolare riferimento alle aree indicate con la lettere “b” alle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 - 1:5000 - 1:10000.

Per la restante parte del territorio valgono le seguenti norme:

1) nell'espletamento delle pratiche agricole saranno necessarie opere di regimazione delle acque superficiali o di acque sotterranee (trincee drenanti o dreni) allo scopo di mantenere o ristabilire nel tempo le condizioni di equilibrio del versante;

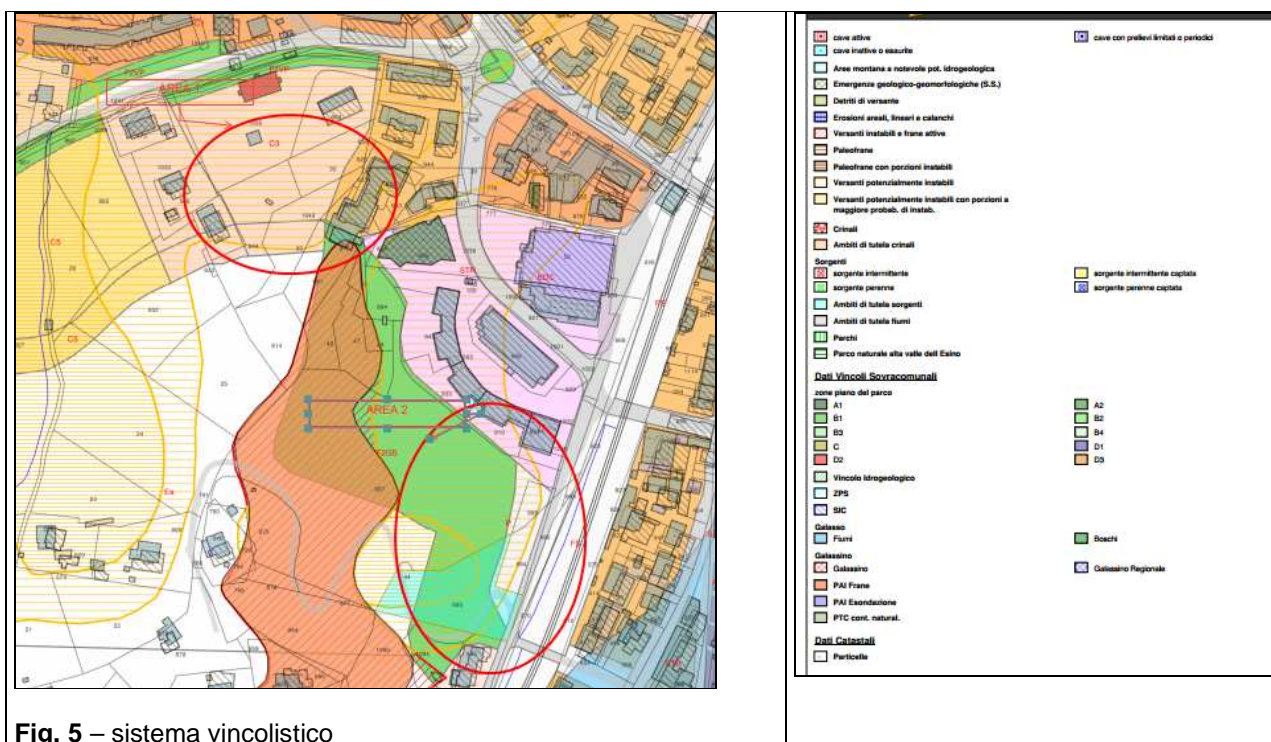
CITTÀ di FABRIANO

Settore Assetto del Territorio

Servizio Urbanistica e Ambiente

2) sono vietati i disboscamenti intensivi non controllati, e ogni intervento di scavo, trincea o che possa compromettere la stabilità di insieme del versante.

Sono consentiti interventi di bonifica e regimazione idrica superficiale atti a mantenere le condizioni di equilibrio e conservare i suoli a patto che tali interventi si integrino con il contesto geologico e paesaggistico dell'insieme.



Si segnala, pur specificando che entrambe le aree di interesse ne sono escluse, un settore di versante posto immediatamente ad Ovest dell'area A e a Sud dell'area B, soggetto alle prescrizioni dell'art. 39.3 "Versanti Instabili e Frane Attive" il quale recita:

"Per versanti con manifesti segni di instabilità diffusa e per le frane attive sono vietati gli insediamenti di qualsiasi genere comprese le infrastrutture di pubblico interesse.

Nelle corone di distacco delle aree individuate come frane attive è fatto divieto di nuove costruzioni, movimenti di terra o di ogni altro intervento che produca azioni di carico e scarico per un intorno di almeno 30 mt. - Sono inoltre vietati i disboscamenti incontrollati, pratiche agricole non consone alle caratteristiche dei versanti. Sono invece consentiti gli interventi rivolti al risanamento e alla bonifica e alla regimazione delle acque atti a ristabilire le condizioni di equilibrio."

La stessa area è stata classificata (v. All.D- stralcio tav. RI - 42 del PAI della Regione Marche, approvato con DCR n. 116 del 21/01/2004) come F-12-2036 "Aree di Versante a Pericolosità elevata P3-R2".



PROCEDURA	MOD.	REV.	DATA
P40 AT	01	01	19.10.2012
RELAZIONE			

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

Con delibera di Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale delle Marche, è stato approvato in prima adozione ai sensi dell'art. 11 della L.R. 25 maggio 199, n. 13 il Piano per l'assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale – aggiornamento 2016 e con Delibera di Giunta Regionale n. 982 dell'8 agosto 2016 sono state approvate le misure di salvaguardia in attesa della sua definitiva approvazione, da applicarsi alle nuove o diverse aree a rischio contenute negli elaborati nell'aggiornamento a decorrere dall'8 settembre 2016. La sopra richiamata area codice F-12-2036 non ha subito modifiche né di perimetro né di classificazione del rischio e della pericolosità.

Relativamente all'inquadramento geologico stratigrafico, si rileva che il rilievo basso-collinare al piede del quale sono posizionate le aree esaminate si trova sul fianco occidentale di una sinclinale di forma allungata in senso appenninico, ricadente nell'ambito generale del "bacino marchigiano interno"; tale sinclinale, in cui si sono depositate le formazioni evaporitiche messiniane prima della completa emersione dell'area, è stata interessata in senso trasversale, nel Quaternario, dagli intensi processi erosivi e sedimentari fluvio - lacustri che hanno profondamente modificato, in concomitanza con le spinte tettoniche, la morfologia originaria del paesaggio.

In particolare, l'area oggetto di intervento è caratterizzata dalla presenza dei termini intermedi della formazione tardo-miocenica nota come "gessoso-solfifera", caratterizzata da una successione di marne siltose e argillose consistenti attribuibili all'unità delle "argille bituminose". Gli orizzonti stratificati più superficiali del substrato (coltre eluviale) risultano leggermente alterati e fratturati; in quest'area la stratificazione è piuttosto netta e la giacitura degli strati presenta una monotona direzione NO-SE con inclinazione variabile degli strati tra i 10 e i 45° verso NE. Il substrato sovraconsolidato, che rappresenta l'ossatura del versante e che si rinviene, nella zona considerata a profondità comprese tra 0 e 7 metri, è ricoperto da una coltre discontinua di materiali colluviali e alluvionali oltre che da colmate di terreni di risulta e materiali di scarto della ex cava di argilla.

Per quanto riguarda le caratteristiche idrogeologiche, i terreni affioranti nell'area possono essere considerati prevalentemente impermeabili. Una scarsa e discontinua circolazione di acqua sotterranea ha luogo nei livelli alluvionali a composizione ghiaioso sabbiosa; le acque vanno poi ad alimentare la falda di subalveo del terrazzo alluvionale. Vista la scarsa permeabilità della copertura colluviale e del terreno di riporto, le acque meteoriche scorrono in superficie e si infiltrano molto lentamente. Non sono presenti nell'area veri e propri corsi d'acqua.

Poiché l'area edificabile in oggetto rappresenta una variazione nell'ambito bacino idrografico che vi è sotteso, risulta necessario realizzare adeguati sistemi di canalizzazione superficiale (oppure ottimizzare quelli esistenti), per convogliare le acque di ruscellamento nei collettori principali del sistema fognario pubblico.

Il volume di invaso che consente di mantenere l'invarianza idraulica di entrambe le aree viene ai sensi della L.R. 22/2011 art. 10 e D.G.R. 53/2014 viene calcolata in una specifica relazione; vengono tuttavia rimandati alla successiva fase esecutiva della progettazione (piano di lottizzazione) la scelta ed il dimensionamento dei sistemi di canalizzazione ed invaso necessari.



CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come già esplicitato in premessa, il progetto prevede di ridurre e dislocare diversamente parte della capacità edificatoria dell'AREA 1, per la quale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 141 del 16/09/2008 è stata approvata la lottizzazione di iniziativa privata denominata "Le ginestre", su un terreno situato lungo via Martiri di Kindù (AREA 2).

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente:

- **L'AREA 1** è classificata come zone territoriale omogenee di tipo C – Zone Residenziali Semintensive - C3, nella quale in base alle disposizioni dell'art. 16.1. delle NTA vigenti, si prevede che

la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza. Per le strutture commerciali valgono le norme di settore", nel rispetto dei seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

$$SL \text{ Min} = 600 \text{ mq}$$

$$H \text{ max} = 11.00 \text{ ml}$$

La lottizzazione approvata su detta area prevedeva un superficie complessiva dell'area da lottizzare pari a mq. 10.705,00 in parte di proprietà comunale e in parte di proprietà della ditta Smargiassi Costruzioni srl. La lottizzazione "Le Ginestre" approvata, prevedeva per questa zona una capacità edificatoria totale pari a mq 7.182,00 così come risulta dagli elaborati di progetto.

- **L'AREA 2** è classificata come zona territoriale omogenea di tipo F2GS - zone per spazi pubblici e attività collettiva e in particolare Verde Gioco e Sport, nella quale in base alle disposizioni dell'art. 25.3.2 delle NTA:

in tali aree è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, comprese quelle complementari ed a stretto servizio della principale, nel rispetto delle norme vigenti in materia e dei seguenti indici

$$IF = SP/SL = 0,65$$

$$IK = SC/SL = 0,60$$

$$DS \text{ min:} = 10.00 \text{ ml}$$

$$DC = 10.00 \text{ ml}$$

$$DE = 10,00$$

CITTÀ di FABRIANO

Settore Assetto del Territorio

Servizio Urbanistica e Ambiente



Fig. 6 – zone territoriali omogenee ZTO del PRG vigente

La presente variante prevede di utilizzare parte di tale area posta all'interno di una zona già urbanizzata e infrastrutturalmente servita, che ad oggi è classificata come ZTO F2G, come area di tipo edificabile C, di tipo C4, come area edificabile assimilabile al tipo C4 zone residenziale semiestensiva disciplinata dall'art. 17.1 delle NTA del PRG vigente che prevede che *“la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza. Per le strutture commerciali valgono le norme di settore.*

Nel rispetto dei seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.30$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq}$$

$$H \text{ max} = 7.50 \text{ ml}$$

La superficie interessata dalla nuova edificazione ha una superficie pari mq. 6.193,69 e sviluppa una nuova capacità edificatoria massima, da attuarsi tramite Piano Attuativo, pari a mq. 4.474,34.

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

4 – SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La presente variante rispetta le disposizioni di cui all'art. 11 com. 1¹ della L.R. Marche n. 22/2011: la variante, in attuazione dell'accordo procedimentale sottoscritto, non prevede ulteriori espansioni di aree edificabili ma solamente una diversa dislocazione di quelle già previste nel vigente PRG con una riduzione della stessa capacità edificatoria.

Connessa a tale variazione di destinazione urbanistica, c'è inoltre la previsione della costruzione di una campo polivalente a servizio pubblico nell' AREA 2, nel rispetto dunque degli obiettivi e delle finalità della L. 22/11 di cui all'art. 1 c.2, quali ad esempio *la trasformazione urbana in termini di qualità, riducendo il consumo di suolo, creare spazi pubblici di elevata qualità ecc.*

In particolare, per il dettaglio "numerico" delle previsioni si veda il paragrafo successivo relativo al Dimensionamento della variante.

Inoltre tale **variante è coerente con le disposizioni e contenuto del DO.ST.** – Documento Strutturale Fabriano 2011 approvato con Atto consiliare n. 25 del 05/03/2012 ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2011.

Infatti il DO.ST. si caratterizza come atto di indirizzo, e con particolare riferimento al comma 1 dell'art.2 sopra citato definisce gli obiettivi per le trasformazioni finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale; effettua una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale e individua, in via preliminare, le aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione.

Il DO.ST. si sviluppa su concetti chiave quali la crisi ed il contenimento del consumo di suolo, la capacità di rottamare e di pensare/costruire sul costruito, la rigenerazione urbana come prevalenza dell'interesse pubblico con adeguata (equilibrata) partecipazione privata.

Le aree oggetto della presente variante non sono oggetto di specifico studio/progetto nel DO.ST. ma la presente proposta è coerente con gli indirizzi contenuti in esso.

Ai sensi dell' **art. 10 della citata L.R. 22/2011**, con nota prot. n. 46049 del 20/10/2015 il Comune ha inoltrato la richiesta di parere relativamente alla **Verifica di Compatibilità Idraulica** alla Provincia di Ancona Dip. III Settore I Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente – U.O. Area acque pubbliche e sistemazioni idrauliche.

La Provincia con determinazione n. 409 del 29/02/2016 ha espresso **parere favorevole di compatibilità idraulica con prescrizioni:**

¹ Fermo restando quanto previsto al Capo I, fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2017, i Comuni si attengono alle seguenti disposizioni, finalizzate alla riduzione del consumo di suolo nonché al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini di tutela paesaggistica:

a) non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica;

b) possono sempre essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili ovvero al recupero di aree urbane degradate od oggetto di bonifica ambientale. Per tali varianti non si applica quanto stabilito dall'[articolo 26 bis, comma 9, della l.r. 34/1992](#).

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

- *prescrivere che le impermeabilizzazioni di completamento, parcheggi, vengano realizzate con conglomerato bituminoso semipermeabile*

Viene rimandato invece il rilascio del parere sulla invarianza idraulica da acquisire sulla base del Piano Attuativo ed esecutivo delle opere.

Ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74 è stato inoltre acquisito il relativo **parere rilasciato dalla Provincia di Ancona – Settore IV – Area Urbanistica - U.O. Pareri Geomorfologici e idrogeologici** che con nota prot. n. 29125 del 14/03/2016 acquisita al ns prot. n. 11046 del 14/03/2016 ha trasmesso la determinazioni n. 480 del 08/03/2016 con cui ha espresso **parere favorevole con prescrizioni**:

- *oltre alla realizzazione del rilevato in terra e del fosso di guardia (come già indicato nell'allegato E all'integrazioni geologiche), andrà effettuata a che la sistemazione dell'area dell'ex cava, con adeguati presidi ed interventi di ingegneria naturalistica.*

Ai sensi dell'art. 20 lettera f) della legge 833/78, con nota prot. n. 24358 del 01/06/2016 è stato inoltre richiesto il **Parere Igienico Sanitario** sul progetto di Variante alla ASUR, che con nota prot. n. 0156933 del 14/09/2016 acquisito al ns. prot. 38018 del 14/09/2016 ha trasmesso le proprie valutazioni in merito, rimandando *“per competenza all'Autorità Sanitaria Locale con preghiera di approfondire alcuni aspetti”*, che non riguardano la proposta di variante, se non nella successiva fase di attuazione delle sue previsioni.

La proposta di variante parziale al PRG è stata oggetto di **verifica di assoggettabilità a VAS²**, non rientrando tra i casi di esclusione dal campo di applicazione della normativa sulla VAS di cui alla D.G.R.M. 1813 del 21/12/2010 *“Aggiornamento delle linee Guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGRM 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 128/2010”*.

Con nota prot. n. 24298 del 01/06/2016 il Comune di Fabriano ha trasmesso alla Provincia la documentazione necessaria alla verifica di assoggettabilità a VAS, e la Provincia di Ancona – Settore IV – Area Governo del Territorio con nota prot. n. 71411 del 04/08/2016, acquisita al ns. prot. n. 33153 del 04/08/2016 ha trasmesso la **determinazione n. 1222 del 02/08/2016 con la quale ha escluso la variante dalla procedura di valutazione ambientale strategica.**

Infatti, nella Relazione Istruttoria allegata alla determinazione di cui sopra, si legge: *sulla base della verifica effettuata con riferimento all'allegato I del Codice Ambientale, in merito alle caratteristiche del piano e, alle caratteristiche degli impatti e delle aree che posso essere interessate all'intervento si ritiene di escludere il piano dalla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18, fermo restando il rispetto delle prescrizioni impartite dall'Autorità competente e dagli SCA interpellati.*

Si sottolinea inoltre che, come riportato nella stessa Relazione Istruttoria, *dallo scenario urbanistico/ambientale configurato non sono individuati SCA da consultare per le verifiche richieste ai sensi del Codice ambientale.*

² La procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ha lo scopo di analizzare l'impatto ambientale, inteso come alterazione quali/quantitativa sull'ambiente e sul patrimonio culturale, prodotto da atti e provvedimenti di pianificazione e programmazione o dalle loro modifiche, di competenza di un'autorità operante a livello nazionale, regionale o locale, da parte della autorità competente all'adozione del provvedimento finale di verifica dell'impatto.

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

5 - CONTENUTI DELLA VARIANTE

5.1 - Obiettivi

La presente variante, oggetto di accordo procedimentale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 21/04/2015 e successivamente sottoscritto in data 18/06/2015, è motivata dalla consapevolezza che l'attuale posizione dell'area edificabile (AREA 1), per la quale è già stato approvato un Piano di Lottizzazione denominato Le Ginestre, ricade in una zona già densamente edificata all'interno della quale sarebbe auspicabile trovare degli spazi verdi attrezzati, mentre il nuovo posizionamento (AREA 2) oltre che mirare a ridurre sostanzialmente la densità edilizia andrebbe ad occupare un'area che per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata a usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo del contesto già edificato.

La variante proposta non ha ricadute negative sul territorio in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione, ma al contrario comporta, essa stessa, sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione secondaria e, più in generale, appare sostenibile in relazione al prevedibile impatto sulla viabilità e sulle infrastrutture esistenti.

Pertanto, la proposta è rispettosa delle buone prassi per il governo del territorio, antepoendo il concetto chiave della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo del suolo, attraverso la riduzione degli indici.

5.2 - Descrizione della variante

La variante parziale al PRG prevede lo spostamento della capacità edificatoria tra aree di proprietà della Ditta Smargiassi Costruzioni srl, al fine della realizzazione di un complesso edilizio, attraverso la predisposizione di un piano urbanistico di dettaglio, e in particolare:

- la modifica della destinazione urbanistica dell'area (AREA 1) distinta catasto al Foglio 135 con i mappali nn. 35, 625/p, 881/p, 844/p e 30/p attualmente area edificabile di tipo C3 – Zone Residenziali semiestensive (art. 16.1 delle NTA) in zona a destinazione F2GS Gioco e Sport (art. 25.3.2 delle NTA)
- la modifica della destinazione urbanistica dell'area (AREA 2) distinta catasto al Foglio 135 mappali 997 e 993 attualmente di tipo F2GS Gioco e Sport (art. 25.3.2 delle NTA) in ZTO residenziale estensiva assimilabile al tipo C4 (art. 17.1 delle NTA)
- la riduzione della capacità edificatoria della area oggetto di intervento con la previsione di una zona assimilabile al di tipo C4
- l'introduzione di un nuovo articolo nelle NTA che regola l'edificazione in tale area: art. 17.1.1

CITTÀ di FABRIANO

Settore Assetto del Territorio

Servizio Urbanistica e Ambiente

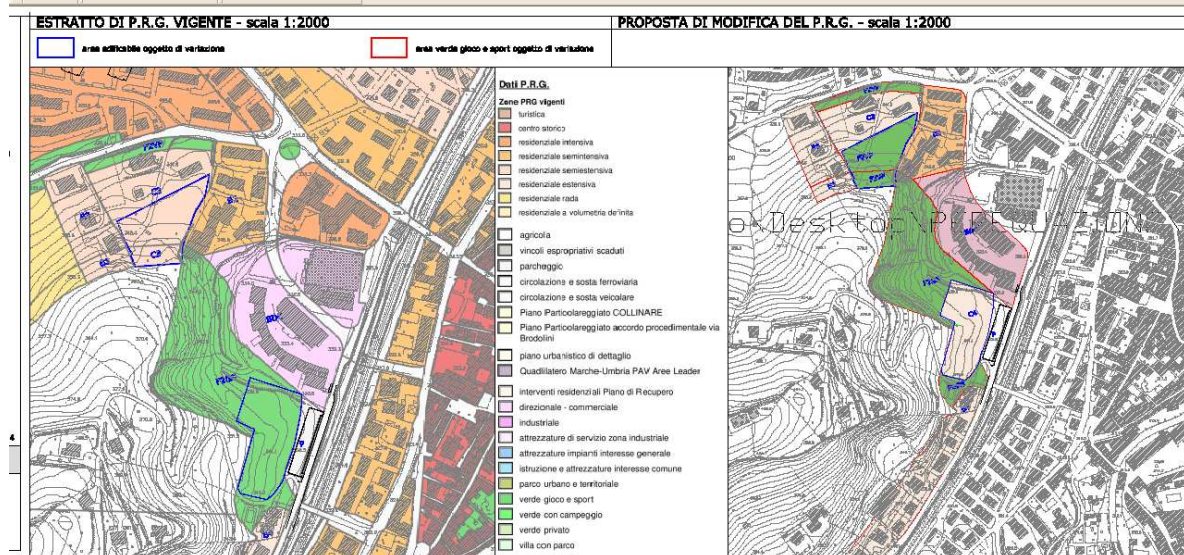


Fig. 7 - PLANIMETRIA PRG attuale - PRG variante

5.3 - Dimensionamento

Come già descritto, la variante prevede lo spostamento e una diminuzione della capacità edificatoria tra le aree oggetto di variante.

L'AREA 1, che è stata oggetto di elaborazione e approvazione del Piano Attuativo "Le Ginestre" (da revocare contestualmente alla approvazione delle presente variante), ricade in ZTO di tipo C3 e dunque è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 16.1 e ad essa si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP/SL = 0,45$$

$$IK = SC/SL = 0,30$$

$$SL \text{ Min} = 600 \text{ mq}$$

$$H \text{ max} = 11 \text{ ml}$$

La superficie complessiva dell'area lottizzata, così come adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 dell'11/04/2007 è pari a mq. 10.705,00, in parte di proprietà comunale e in parte di proprietà della Ditta Smargiassi Costruzioni srl. La stessa prevede una superficie edificabile pari a mq. 7.182,00.

Per questa area (AREA 1) si prevede la trasformazione in ZTO F2GS e quindi soggetta alle disposizioni di cui all'art. 25.3.2 delle NTA che prevede:

Sono da considerare aree a verde gioco e sport, tutte quelle che nella zonizzazione riportano la simbologia di "campo da gioco" e "attrezzature sportive". In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, comprese quelle complementari ed a stretto servizio della principale, nel rispetto delle norme vigenti in materia e dei seguenti indici:



Città di Fabriano – Sede amministrativa - Piazza 26 settembre 1997 – Servizio Urbanistica e Ambiente

Tel. 0732 709.324 - 202 – Fax 0732 709.336

e_mail: c.frigio@comune.fabriano.an.it - protocollo@pec.comune.fabriano.an.it

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

IF = SP/SL = 0,65

DS Min = 10 ml

DC = 10,00 ml

DE = 10,00 ml

Per l'**AREA 2** si prevede la trasformazione da **ZTO F2GS** (art. 25.3.2 delle NTA), a **ZTO assimilabile** a zona di tipo **C4** e quindi soggetta alle disposizioni di cui all'art. 17.1 delle NTA relativamente agli indici, integrate con le prescrizioni derivanti dai pareri acquisiti e dagli impegni assunti con la sottoscrizione dell'accordo procedimentale:

IF = SP/SL = 0,30

IK = SC/SL = 0,30 oltre a 0,05 per porticati al piano terra

SL Min = 600 mq

H max = 7,50 ml

La superficie complessiva dell'area soggetta a futura lottizzazione, è pari a mq. 6.193,69 con la previsione di una edificabilità massima pari a mq 4.474,34, così come riportato nell'accordo procedimentale sottoscritto.

Calcolo Superfici Variante

zona	Superficie area lottizzazione ATTUALE	Superficie area edificabile (lotti) ATTUALE	Superficie area lottizzazione VARIANTE	Superficie area edificabile (lotti) VARIANTE	Sup. area lottizzazione DIFFERENZA	Sup. area edificabile DIFFERENZA
AREA 1	10.705,00	7.182,00				
AREA 2			6.193,69	4.474,34		
TOTALI					- 4.511,31	- 2.707,66

Da una verifica della dotazione minima delle attrezzature pubbliche previste dalle norme vigenti , si sottolinea che la variazione della dotazione del verde per il gioco e lo sport nella sua trasformazione complessiva non subisce sensibili modifiche, rimanendo inalterata la superficie procapite di mq. 36,61/ab notevolmente superiore a quella minima prescritta dalla vigente normativa.



PROCEDURA	MOD.	REV.	DATA
P40 AT	01	01	19.10.2012
RELAZIONE			

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

6 - NORMATIVA

La presente variante prevede l'introduzione dell'art. **17.1.1** – Attuazione dell'Accordo procedimentale Ditta Smargiassi srl - di seguito specificato

Nella zona individuata con la simbologia **C4**** l'attività edilizia è regolata come segue:

ART. 17.1.1 ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI DELL'ART. 11 LEGGE 241/90 PER LA REALIZZAZIONE DI UN CAMPO POLIVALENTE UNITAMENTE ALLA RI-DEFINIZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE DELLE AREE DI PROPRIETÀ DELLA DITTA SMARGIASSI COSTRUZIONI SRL DI FABRIANO

La destinazione ammessa è esclusivamente residenziale e l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

IF = SP/SL = 0,30

IK = SC/SL = 0,30 oltre a 0,05 per porticati al piano terra

SL Min = 600 mq

H max = 7,50 ml

Su detta area, di superficie pari a mq. 6.193,69 potrà essere realizzata una edificazione massima mq 4.474,34, da attuarsi tramite Piano Attuativo e non sarà possibile nessun incremento dei parametri relativi alla SP e alla SC se non previa variazione del contenuto dell'accordo procedimentale e della pianificazione urbanistica approvata.

Il rilascio di ogni permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edificatori privati non sarà consentito fino a che non siano iniziati i lavori di costruzione del campo polivalente e le opere a carico del privato da realizzarsi in favore del Comune dovranno essere l'inizio dei lavori degli edifici realizzati dal privato dovranno essere come previsto dall'accordo procedimentale sottoscritto. Inoltre le opere a carico del privato

Le nuove costruzioni residenziali dovranno essere costruite in classe energetica PASSIVA con certificazione in opera. Se alla verifica in opera le nuove costruzioni non otterranno la certificazione, sarà motivo di diniego del certificato di agilità.

Oltre alla realizzazione del rilevato in terra e del fosso di guardia a protezione della futura edificazione andrà effettuata anche la sistemazione dell'area dell'ex cava, con adeguati presidi ed interventi di ingegneria naturalistica.

Il parere sulla invarianza idraulica dovrà essere acquisito sulla base del Piano Attuativo ma in ogni caso, le impermeabilizzazioni di completamento, parcheggi, dovranno essere realizzate con conglomerato bituminoso semipermeabile



CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

7 – VERIFICA CON I PIANI SOVRAORDINATI

La presente variante è conforme e coerente alle tutele ed agli indirizzi delineati dai vincoli statali e dai Piani Regionali e Provinciali di riferimento, e in particolare al sistema vincolistico del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004, agli ambiti di tutela definitivi individuati dal PRG vigente (già adeguato al PPAR), alle tutele e prescrizioni del PAI e agli obiettivi strategici sotto il profilo dello sviluppo economico, infrastrutturale, sociale e sanitario, turistico, territoriale e organizzativo generale delineati dal P.I.T. della Regione Marche e al sistema delle tutele e degli indirizzi alle previsioni insediative/infrastrutturali delineato del PTC.

In merito alla analisi di “coerenza esterna” si può sinteticamente considerare quanto segue:

- Benché sul territorio Comune di Fabriano siano molteplici le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, dichiarate di notevole interesse pubblico dalla legge n. 1497 del 1939 e dalla legge n. 431 del 1985 ed oggi ricomprese nel **decreto legislativo numero 42 del 22 gennaio 2004** “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e ss.mm., la zona interessata dalla Variante non ricade in alcun vincolo paesaggistico ex lege 1497/39.

Si precisa inoltre che per l'ambito interessato dalla variante in oggetto non è necessaria una valutazione d'incidenza, ai sensi dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e ss.mm.ii., in considerazione del fatto che non vi sono, a distanze significative per l'interferenza, aree SIC, ZPS o di altra natura che implicano l'attivazione di tale processo.

- Per quel che concerne il **PPAR**, vi è come punto di riferimento il PRG stesso, già adeguato ad esso. Le previsioni proposte dalla Variante non interferiscono con le risorse individuate nella fase di redazione del PRG in adeguamento al PPAR e con le relative tutele. In quest'area, non immediatamente adiacente al centro storico, il PRG non individua alcuna categoria costitutiva del paesaggio che induca prescrizioni, di base o permanenti, escludendo tutele sia orientate che integrali.
- Le tutele espresse dal **P.A.I.**³ sono catalogate ed evidenziate nelle tavole allegate alla documentazione di Variante e non interferiscono con le aree oggetto della stessa. Si sottolinea che tale verifica è stata condotta anche con riferimento all'Aggiornamento PAI – anno 2016 adottato delibera di Comitato Istituzionale n. 68 dell'8 agosto 2016 con lo stesso risultato.
- Per quel che concerne il **PTC**⁴, le previsioni della Variante sono state verificate attraverso:
 - l'individuazione degli ATO Ambiti Territoriali Omogenei interessati dalla Variante;

³ **P.A.I.** = Piano stralcio di bacino per Assetto idrogeologico. Il piano ha come obiettivo l'individuazione delle aree a differente livello di pericolosità e rischio idrogeologico, disciplinandone gli usi del suolo consentiti in tali aree e fornendo le direttive per l'intero territorio dei bacini di interesse regionale ai fini della mitigazione delle condizioni di rischio. Quantifica altresì il fabbisogno finanziario di massima per la mitigazione delle condizioni di rischio e stabilisce i criteri per la definizione delle priorità dei programmi di intervento.

⁴ **P.T.C.** = Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona. Il piano nell'eseguire una ricognizione dell'intero territorio provinciale sotto l'aspetto ambientale e paesistico suddivide il territorio in ATO (Ambito Territoriale Omogeneo), per ciascuno dei quali definisce indirizzi alcuni dei quali cogenti per l'attività pianificatoria urbanistica generale ed attuativa dei comuni. Prevede altresì indirizzi di carattere generale di sulle tipologia produttive di settore (commerciali ed industriali) come atti di coordinamento e di indirizzo a scala provinciale.

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

- il puntuale esame delle indicazioni fornite dal PTC, riconducibili alle risorse territoriali individuabili in ciascun ATO;
- la valutazione della compatibilità delle trasformazioni proposte dalla Variante con gli indirizzi ed indicazioni che ciascun ATO deve esprimere per una corretta e sostenibile gestione del territorio.

In tal senso il territorio coinvolto dalla Variante rientra nell'ATO F del Sinclinorio: le previsioni di Variante al Piano non incidono sulle esigenze di tutela poste dal PTC per l'ambito territoriale F, peraltro in prevalenza riferite agli ambiti extraurbani. L'unico aspetto direttamente coinvolto è quello contenuto nell'indirizzo 1.F.3 in cui, a proposito degli interventi di riqualificazione delle aree urbane si raccomanda di incrementare il ruolo della vegetazione non solo dal punto di vista visivo, ma anche ai fini del recupero di livelli accettabili di qualità dell'aria. Non vi sono in prossimità aree ricomprese nelle "fasce della continuità naturalistica". **Le previsioni di Variante sono pertanto coerenti con le indicazioni del PTC.**

- Per quel che concerne il **P.I.T.**⁵ si sottolinea che la presente variante parziale al PRG non comporta rilevanti trasformazioni degli assetti esistenti, non ha riflessi su un ambito extraurbano ed è coerente con le indicazioni del PTC.

5 P.I.T. = Piano di Inquadramento Territoriale di natura Regionale. Con il piano la regione pone gli obiettivi strategici da raggiungere sotto il profilo dello sviluppo economico, infrastrutturale, sociale e sanitario, turistico, territoriale e organizzativo generale.

CITTÀ di FABRIANO

Settore Assetto del Territorio

Servizio Urbanistica e Ambiente

8 - VERIFICA ACUSTICA

Il Comune di Fabriano, in ottemperanza con le disposizioni della L.R. 14 novembre 2001 n° 28, la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico, ha redatto il Piano della classificazione acustica nel rispetto delle linee dettate dalla Regione Marche con D.G.R. del 24/06/2003 n° 896, definendo la suddivisione del territorio in classi acustiche tenendo in considerazione le caratteristiche delle singole zone e i ricettori sensibili presenti. Il Piano di classificazione acustica è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale 91 del 27.6.2006.

Entrambe le aree oggetto di intervento (**AREA 1 e 2**) sono classificate come zona acustica Classe III – Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

L'**AREA 2**, che dovrà essere oggetto di nuova edificazione, ricade all'interno della fascia A di pertinenza ferroviaria. Il Piano prevede che le aree di nuova urbanizzazione che ricadono all'interno di fasce di pertinenza A devono essere poste in classe III o superiore, mentre quelle che ricadono all'interno della fascia B devono essere poste in classe II o superiore. Pertanto per le aree di nuova urbanizzazione sarà da evitare l'insediamento, all'interno delle fasce di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie, di attività da porre in classe I.

La variante non prevede alcuna variazione della attuale classificazione acustica

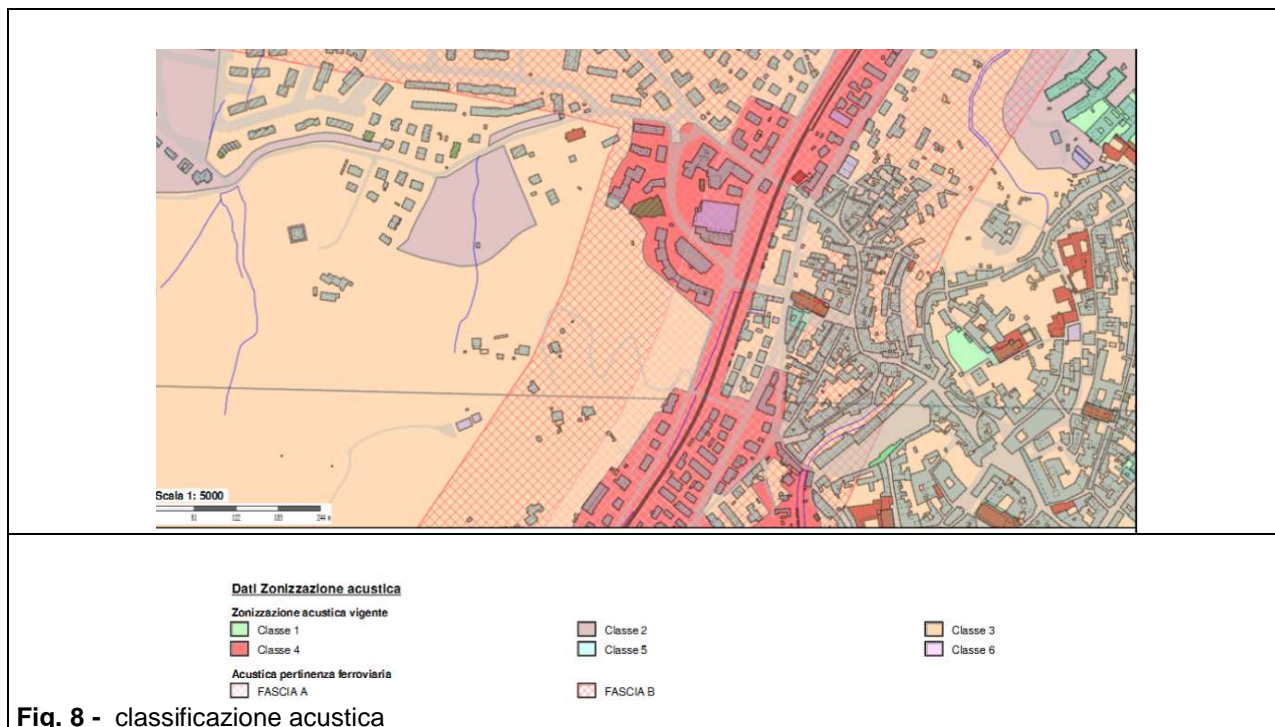


Fig. 8 - classificazione acustica



PROCEDURA	MOD.	REV.	DATA
P40 AT	01	01	19.10.2012
RELAZIONE			

CITTÀ di FABRIANO
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica e Ambiente

Allegati alla relazione:

1. Determinazione Provincia di Ancona n. 409 del 29/02/2016 -
2. Determinazione Provincia di Ancona n. 480 del 08/03/2016
3. Determinazione Provincia di Ancona n. 1222 del 02/08/2016
4. nota ASUR prot. 156933 del 14/09/2016 (acquisita al ns prot. n. 38018 del 14/09/2016)

